

# **NOTICE DE PRESENTATION 2014**

## **OPERATION LOGEMENTS SOCIAUX OUTREMER**

Loi pour le développement économique des Outremers

Article 199 undecies C du CGI.

**Schéma en SCI**

**ACI Outremer**



**financement** ■

<b>Notice de présentation 2014 .....</b>	<b>1</b>
<b>Opération Logements Sociaux outremer.....</b>	<b>1</b>
1. Avertissements .....	3
2. Présentation d’une opération en logements sociaux montée par ACI Outremer financement .....	3
3. Présentation du cabinet ACI Outremer Financement .....	4
4. Articulation de l'opération .....	5
5. Définition des investissements.....	5
6. Définition de l’organisme de logement social .....	6
7. Schéma d’un projet Type* .....	7
8. Financement des investissements.....	8
9. Exemple d’un plan de financement simplifié pour l’acquisition d’un logement de 200.000 €* .....	9
10. Fiscalité .....	9
11. Conditions de l’opération .....	10
12. Foire aux Questions (FAQ).....	11
13. Dispositions légales .....	14
A - Article 199 undecies C .....	14
B- Modalités d'application des aides en faveur des investissements outre-mer .....	17
C - Schéma en 3 étapes du calcul du plafonnement global et Girardin .....	18
14. Vos contacts .....	19

## 1. AVERTISSEMENTS

La présente notice d'information relative à la souscription à l'augmentation de capital de SCI constituant l'opération « logements sociaux outremer » ne constitue pas une offre au public de titres financiers au sens de l'article L 411-1 du code monétaire et financier. L'opération présentée ne donne donc pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

La motivation des investisseurs dans les opérations de défiscalisation proposées par la société ACI OUTREMER FINANCEMENT est purement fiscale. Ils ne se verront attribuer aucun dividende, ni aucun flux financier lié à l'exploitation des investissements. L'investisseur souscrivant à une opération de défiscalisation outremer doit s'assurer de sa capacité à imputer les réductions d'impôt afférentes aux investissements réalisés sur l'impôt sur le revenu dont il est redevable.

## 2. PRESENTATION D'UNE OPERATION EN LOGEMENTS SOCIAUX MONTÉE PAR ACI OUTREMER FINANCEMENT

L'objet de ce dossier est la présentation du Cabinet ACI Outremer financement et de son montage en défiscalisation de logements sociaux en SCI.

L'opération montée par ACI Outremer financement et présentée dans ce dossier s'appuie sur les dispositions de l'article 199 undecies C du Code Général des Impôts, relatif à la réduction d'impôt sur le revenu liée aux investissements en logements sociaux réalisés dans les DOM COM (Loi GIRARDIN – LODEOM Loi pour le développement économique des Outremer).

Le IV de l'article 199 undecies C est ainsi rédigé : La réduction d'impôt est également acquise au titre des investissements réalisés par une société civile de placement immobilier régie par les articles [L. 214-114](#) et suivants du code monétaire et financier ou par toute autre société mentionnée à l'article 8 du présent code, à l'exclusion des sociétés en participation, dont les parts ou les actions sont détenues, directement ou par l'intermédiaire d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, par des contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B, dont la quote-part du revenu de la société est soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu, sous réserve des parts détenues par les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux visées à l'article [L. 481-1](#) du code de la construction et de l'habitation, conformément à l'article [L. 472-1-9](#) du code de la construction et de l'habitation, par les sociétés d'habitations à loyer modéré. Dans ce cas, la réduction d'impôt est pratiquée par les associés ou membres dans une proportion correspondant à leurs droits dans la société au titre de l'année au cours de laquelle les parts ou actions sont souscrites. Lorsque l'investissement revêt la forme de la construction d'un immeuble ou de l'acquisition d'un immeuble à construire, la réduction d'impôt ne s'applique que si la société qui réalise l'investissement s'engage à achever les fondations de l'immeuble dans les deux ans qui suivent la clôture de la souscription et à achever l'immeuble dans les deux ans qui suivent la date d'achèvement des fondations.

Ce dispositif permet aux investisseurs qui désirent bénéficier d'une réduction d'impôt, de souscrire à l'augmentation de capital de SCI - Sociétés Civiles Immobilières - qui composent une opération de type **Financement en Logement Social Outremer**.

Afin d'obtenir le bénéfice de réduction d'impôt prévu à l'article 199 undecies C du Code Général des Impôts, les SCI de l'opération réalisent l'acquisition ou la construction de logements qu'elles donnent à bail à des organismes de logements sociaux chargés de les sous-louer à des locataires remplissant les conditions d'éligibilité requises par la loi précitée. Les investissements réalisés par les SCI sont limités à 2 millions d'euros et bénéficient de ce fait d'un agrément fiscal de plein droit conformément aux dispositions définies au VII de l'article 199 undecies C.

Les associés de la SCI bénéficient ainsi d'une réduction d'impôt proportionnelle à leurs apports. Les conditions de cet apport sont précisées dans le document joint à cette notice intitulée : « Bulletin de souscription ».

### 3. PRESENTATION DU CABINET ACI OUTREMER FINANCEMENT

ACI Outremer Financement est un cabinet d'ingénierie financière implanté depuis 1993 outremer. Par son activité, il accompagne les industriels dans leurs projets d'investissements et met en place des financements en défiscalisation fondés sur les dispositions des Lois Pons, Paul, Girardin et depuis le 28 mai 2009 LODEOM (loi pour le développement économique des outremer).

ACI Outremer Financement a l'ambition de participer activement au développement économique des régions ultramarines en mettant à la disposition de leurs acteurs économiques et sociaux son expertise et son assistance en logistique financière, fiscale, juridique et administrative.

Opérateur reconnu tant par ses clients socioprofessionnels que par ses partenaires institutionnels, ACI Outremer Financement assure la mise en place de tout l'environnement juridique et financier nécessaire à la bonne réalisation des investissements.

Les prestations d'ACI Outremer Financement couvrent ainsi toutes les phases préalables à l'exploitation des investissements, à savoir :

- L'obtention le cas échéant de l'agrément délivré par les services fiscaux locaux et nationaux,
- La constitution de la structure juridique porteuse du projet,
- La négociation des accords bancaires,
- La recherche de subventions locales et européennes,
- Le placement du projet auprès des investisseurs.

Chez ACI Outremer Financement, le département financements structurés est composé de collaborateurs rompus aux techniques de financement outremer.

La sécurité des opérations est la préoccupation majeure d'ACI Outremer Financement.

ACI Outremer Financement sélectionne rigoureusement les projets qui lui sont soumis selon des critères d'analyse du risque validés tant par le département financement interne que par des partenaires extérieurs.

Les principaux atouts d'ACI Outremer Financement sont :

- une connaissance approfondie du tissu économique et social local
- des relations privilégiées avec les décideurs locaux, nationaux et européens
- la disponibilité et la proximité d'une équipe de spécialistes présente sur les lieux de réalisation des projets.

Dans le domaine du financement industriel et social, ACI Outremer Financement participe aux plus importants projets des collectivités et territoires d'Outremer.

Cette organisation garantit la réussite des opérations de défiscalisation « Loi Girardin » et « LODEOM » et permet d'assurer à ce jour la gestion commerciale, administrative, financière, juridique et comptable de 1.000 SNC et SCI, de 4.000 locataires exploitants et 3.000 investisseurs métropolitains. Si l'absence totale de risques ne peut exister, la Société ACI OUTREMER FINANCEMENT a pour rôle de les minimiser grâce à la rigueur portée à tous les stades de réalisation des investissements et à la bonne gestion des véhicules fiscaux porteur des projets jusqu'au terme de la défiscalisation.

#### 4. ARTICULATION DE L'OPERATION

**Désignation des SCI**  
**Société civile**  
**immobilière**

Le capital des SCI qui composent l'opération présentée dans le Bulletin de Souscription joint est de 10 parts de 1 €uro.

Le siège social des SCI est implanté dans les DOM.

**Schéma**

Avant l'acquisition ou la construction des logements, il sera procédé à une augmentation de capital des SCI composant l'opération au profit d'investisseurs fiscaux soumis à l'impôt sur le revenu selon les conditions présentées dans le document intitulé «Bulletin de Souscription » joint à la présente notice.

Les SCI procéderont à l'achèvement des fondations des immeubles au plus tard dans les 2 ans qui suivent la clôture de la souscription et s'engageront à achever les immeubles dans les 2 ans qui suivent la date d'achèvement des fondations.

Les immeubles seront donnés à bail à un Organisme de Logement Social dans les 6 mois de leur achèvement. Cet organisme sous-louera ces logements à des personnes physiques y élisant leur domicile, dans le respect des conditions de ressources du locataire et de plafond des loyers.

Des promesses de cession et de rachat portant sur les parts souscrites sont conclues entre chaque investisseur et directement avec l'organisme de logement social ou le sous-locataire désirant accéder à la propriété (locataire accédant).

Les sommes nécessaires à l'exécution de ces promesses sont symboliques. Au terme de 5 années d'exploitation, l'OLS ou le locataire accédant rachète directement au prix de 1 €uro l'ensemble des parts détenues par les investisseurs, ce qui leur assure la sortie immédiate du capital des SCI composant l'opération.

#### 5. DEFINITION DES INVESTISSEMENTS

**Nature des**  
**immobilisations**

Logements neufs donnés en location à un OLS qui le sous-loue, sous condition de ressources et de plafond de revenus locatifs, à une personne physique l'affectant à sa résidence principale.

**Procédure d'agrément**  
**fiscal**

Les investissements réalisés par les SCI qui composent l'opération présentée bénéficient d'un agrément de plein droit ; chaque SCI limitant son investissement à un montant inférieur à 2 millions d'euros.

## 6. DEFINITION DE L'ORGANISME DE LOGEMENT SOCIAL

---

### Formes juridiques

Société anonyme, Société à responsabilité limitée, SCI, Association, etc...

---

### Organisme de logement social (OLS)

Organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à l'exception des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, à une société d'économie mixte exerçant une activité immobilière outremer, à un organisme mentionné à l'article L 365-1 du même code ou, dans les collectivités d'outremer, à tout organisme de logement social agréé conformément à la réglementation locale par l'autorité publique compétente.

---

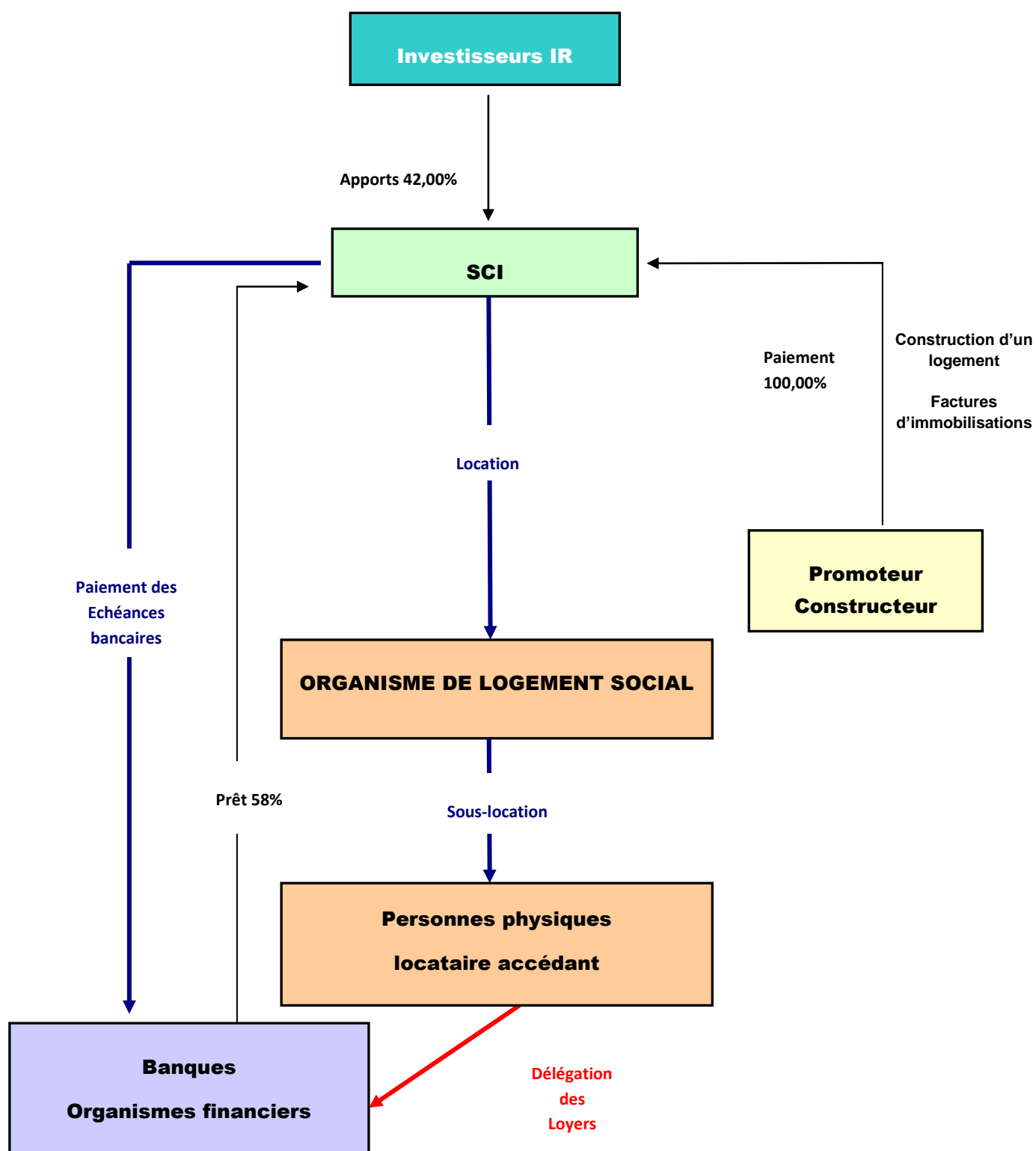
### Location et sous-location

Les logements sont donnés en location nue, dans les 6 mois de leur achèvement ou de leur acquisition si elle est postérieure et pour une durée au moins égale à 5 ans à un OLS. Les logements sont donnés en sous-location nue ou meublée par l'OLS et pour une durée au moins égale à 5 ans à des personnes physiques qui en font leur résidence principale et dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par décret en fonction du nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement et de la localisation de celui-ci. Le montant des loyers à la charge des personnes physiques ne peut excéder des limites fixées par décret en fonction notamment de la localisation du logement.

---



## 7. SCHEMA D'UN PROJET TYPE\*



\* Taux applicable en Martinique, Guadeloupe et Réunion.

---

**Dépôt initial des locataires accédants**

Ce dépôt correspond aux fonds propres apportés par les locataires accédants. Son montant, minimum de 1 €uro, est compris le plus souvent entre 1 % et 20 % du prix des logements. Il vient minorer le montant du prêt bancaire.

---

**Prêts consentis par les Banques**

Les SCI empruntent aux établissements bancaires un capital représentant 58% environ du montant des investissements.

Les prêts ainsi consentis ont une durée de 20 à 30 ans.

Le remboursement de ces prêts est assuré directement par le locataire accédant au moyen d'une délégation de loyers acceptée par les banques. Le contrat de prêt est assorti d'une clause de non recours contre les investisseurs fiscaux. Le locataire accédant est garant du prêt. Une hypothèque de 1<sup>er</sup> rang est consentie sur la valeur du logement par la SCI, au profit de la banque.

---

**Apports des associés des SCI**

Des apports en capital des investisseurs associés sont réalisés avant le 31/12/2014. Ces apports sont déterminés à l'aide des conditions de souscriptions mentionnées dans le Bulletin de Souscription joint à ce dossier.

Ces souscriptions qui seront affectées au capital couvrent le solde du prix d'acquisition des logements ainsi que les frais d'ingénierie, les frais juridiques et de gestion durant les 5 premières années de l'opération (délai légal de conservation des parts sociales).



## 9. EXEMPLE D'UN PLAN DE FINANCEMENT SIMPLIFIÉ POUR L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT DE 200.000 €\*

Ressources	Total	Emplois	Total
Dépôt de garantie Locataire	10.000 €	Acquisition	200.000 €
Rétrocession légale	65.000 €		
Prêt LT 25 ans	125.000 €		
<b>Total</b>	<b>200.000 €</b>	<b>Total</b>	<b>200.000 €</b>

**Pourquoi la rétrocession au locataire accédant est de 65.000 € ?**

Investissement	200.000 € (agrément de plein droit)
Réduction IR	50,00 %
Obligation Rétrocession	65,00 %
$200.000 \text{ €} \times 50 \% \times 65 \% = \underline{\underline{65.000 \text{ €}}}$	

\* Valable en Martinique, Guadeloupe et Réunion. Opération soumise aux nouvelles dispositions de la Loi de Finance 2014

## 10. FISCALITE

### Réduction d'impôt

Les investissements éligibles, réalisés directement par les SCI de l'opération présentée génèrent une réduction d'impôt globale.

Si le montant de ces investissements vient à évoluer, le montant définitif de l'augmentation de capital est ajusté.

<b>Calcul du montant de la réduction d'impôt</b>	Le montant de la réduction d'impôt présentée est obtenu en application du taux de réduction en vigueur dans le département, appliqué aux investissements réalisés par la SCI pour leur valeur hors taxes diminuée des subventions et des aides publiques perçues.
<b>Catégorie des revenus Dividendes</b>	Les SCI ne distribuent pas de dividende. Compte tenu du faible montant des loyers et de la charge financière relative à l'emprunt bancaire, les résultats des SCI sont déficitaires. Il n'y a donc pas de fiscalité à prévoir.
<b>Amortissements</b>	Les logements acquis par la SCI ne bénéficient pas du principe des amortissements comptables (Loi Robien par exemple). Il n'y a donc pas de remontée d'amortissement au niveau de l'investisseur.
<b>Informations diverses</b>	<p>Les dispositions de l'article 199 undecies C du Code Général des Impôts imposent une obligation de conservation des parts sociales pendant une durée minimale de 5 ans à compter de la réalisation du programme d'investissement.</p> <p>Les investisseurs, associés des SCI doivent conserver leurs parts sociales durant ce délai. A défaut, l'avantage fiscal qui leur est consenti fera l'objet d'une reprise.</p>

## 11. CONDITIONS DE L'OPERATION

<b>Agrément fiscal</b>	Tous les investissements réalisés par les SCI présentées bénéficient d'un agrément fiscal de plein droit.
<b>Engagement de non recours</b>	L'engagement de non recours accordé aux investisseurs par les banques au sein des montages en SCI s'applique. Les contrats de prêts intègrent une clause de non recours contre les investisseurs fiscaux.
<b>Risques locatifs</b>	Les investissements réalisés dans le cadre du présent montage ont vocation à permettre à des personnes physiques, locataires sociaux, de devenir propriétaires dans le cadre d'une location-accession. Les locataires ont donc tout intérêt à régler les loyers puisque ceux-ci couvrent les échéances de prêt bancaires. Au terme de 5 ans de location, le locataire devient propriétaire en rachetant les parts sociales de la SCI (et donc le solde du prêt bancaire associé. En cas de défaillance du locataire initial, un nouveau locataire accédant est substitué.
<b>Conditions de sortie</b>	Lors de la souscription à l'augmentation de capital des SCI composant l'opération, le locataire accédant signe une promesse de rachat de la totalité des actions détenues par les investisseurs pour 1 €uro symbolique. Cette promesse peut être levée au terme de la cinquième année suivant la mise en location.

Les besoins de trésorerie nécessaires à la gestion administrative, juridique, comptable et financière des SCI sont provisionnés en année 1.

De ce fait, ACI Outremer Financement assurera la pérennité de son action pendant la durée légale de 5 années de conservation des parts sociales.

## 12. FOIRE AUX QUESTIONS (FAQ)

### QUELLE INFORMATION REÇOIT L'INVESTISSEUR AU COURS DE LA VIE DE L'OPERATION ?

L'année de défiscalisation, une attestation à remettre aux Services Fiscaux lui est adressée, puis, durant les cinq années de vie de la SCI, toutes les informations et documents légaux obligatoires. A tout moment, ACI Outremer financement, peut fournir sur demande et dans les meilleurs délais, toute pièce ou renseignement que l'investisseur jugerait utile.

### POURQUOI CETTE OPERATION EST-ELLE PORTEE PAR DES SCI ?

Le recours à la SCI a pour principal intérêt pour les associés d'éviter les cotisations sociales du RSI. En effet, l'objet d'une SCI est civile. Par voie de conséquence les associés ne relèvent donc pas du régime du RSI..

La SCI permet aux professions libérales, réglementées et officiers ministériels (avocats, huissiers, notaires, administrateurs judiciaires, etc..) de participer à une augmentation de capital d'une SCI et bénéficier ainsi, eux aussi, d'une substantielle réduction d'impôt.

### A QUEL MOMENT PRECIS L'INVESTISSEUR VA-T-IL POUVOIR BENEFICIER DE SA REDUCTION FISCALE ?

Si une souscription à une opération de défiscalisation est réalisée en **2014**, la réduction d'impôt qui en découle s'imputera ainsi sur l'impôt réellement payé en 2015 au titre des revenus 2014.

### QUELLE EST LA RENTABILITE MOYENNE DES PRODUITS DE DEFISCALISATION D'ACI FINANCEMENT OUTREMER POUR UN INVESTISSEUR ?

La rentabilité est variable suivant le moment de l'année où la souscription est effectuée. Plus l'investisseur s'engage rapidement au cours de l'année civile, plus la possibilité d'accéder à divers dossiers est large, et donc plus la rentabilité est élevée.

#### Exemple de rendement (hors frais de souscription) :

L'investisseur qui souscrit en décembre 2014 à cette opération bénéficiera d'un **taux d'apport de 82 % hors frais de souscription, plus ou moins 1%**, sur la réduction d'impôt. Si le taux d'apport est de 82 %, alors le rendement brut sera de  $100 \text{ (montant de la réduction)} - 82 \text{ (montant de l'apport)} = 18$  divisé par 82 (montant de l'apport) exprimé en pourcentage, soit **21,95 % brut**.

### QUAND L'INVESTISSEUR DOIT-IL DECLARER L'ENSEMBLE DE SES REVENUS ?

En tant qu'associé d'une SCI, l'investisseur n'acquérant pas la qualité de commerçant, le délai de déclaration des revenus est celui des personnes physiques. Depuis la mise à disposition par l'administration fiscale d'un site

internet et des déclarations d'IR pré-remplies, les dates limite de dépôt des déclarations d'IRPP ont été fixées ces dernières années à des dates oscillant entre courant mai et fin juin.

---

#### L'INVESTISSEUR EST-IL SOUMIS A CHARGES SOCIALES EN SA QUALITE D'ASSOCIE DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ?

Non, aucunement. Aucune cotisation n'est due à quelque titre que ce soit.

---

#### A L'ISSUE DES CINQ ANNEES DE VIE DE LA SCI, L'INVESTISSEUR POSSEDE-T-IL UN DROIT SUR LE BIEN FINANCE ?

Non. La défiscalisation en loi Girardin et LODEOM telle que pratiquée par ACI Outremer financement est un produit purement fiscal. Il n'ouvre aucun droit sur le bien objet de l'investissement.

---

#### EXISTE-T-IL UN SEUIL ET/OU PLAFOND DE SOUSCRIPTION POUR LES INVESTISSEURS ?

La politique d'ACI Financement Outremer en ce domaine peut-être restrictive en fixant un montant minimum d'apport. L'opération étant réalisé au titre de l'année 2014, **cette opération est ainsi «plafonnée», il est donc nécessaire d'appliquer les plafonnements fiscaux issus de la loi de Finances 2014.**

---

#### EXISTE-T-IL UN PLAFOND DE REDUCTION D'IMPOTS POUR LES INVESTISSEURS ?

OUI. **il est donc nécessaire d'appliquer le plafonnement global des niches fiscales issu de la loi de Finances 2014** fixé à 10 000 € et porté à 18 000 € net de rétrocession pour les réductions d'impôt outremer.

Dans le secteur du **Logement Social** (article 199 undecies C du CGI), **ce plafond est porté à 51 428 € brut de rétrocession (18 000 € / 35%)**

---

#### LE MONTANT DE REDUCTION D'IMPOT NON UTILISE PEUT-IL ETRE REPORTE SUR LES PROCHAINES ANNEES ?

Oui, dans la limite du plafonnement global, l'excédent de réduction d'impôts peut-être utilisé pour le paiement de l'impôt au titre des cinq exercices fiscaux suivants. A l'expiration de cette période, le solde de la créance d'impôt n'est pas remboursable.

---

#### QUELLES SONT LES PIECES NECESSAIRES AFIN DE POUVOIR SOUSCRIRE A UNE OPERATION DE DEFISCALISATION EN SCI ?

Les pièces nécessaires sont précisées dans le document intitulé « Bulletin de souscription »

---

#### LES ACTIONS DE SCI ONT-ELLES UNE VALEUR FISCALE ?

NON. La SCI est à vocation comptable déficitaire. Ainsi, son actif net n'a aucune valeur et les actions détenues par les investisseurs ne sont pas prises en compte dans l'assiette de calcul de l'Impôt Sur la Fortune.

---

#### QUELS SONT LES RISQUES INHERENTS A LA LODEOM - LOI GIRARDIN SOCIAL ?

L'opération d'investissement en Girardin Social peut comporter un certain nombre de risques. Les risques peuvent être liés à la nature de l'activité de l'exploitant (1), à la qualité des biens financés (2), au non respect des autres

dispositions légales (3), au non respect de la durée d'exploitation du bien (4), au défaut de montage de l'opération (5).

#### *1 – Nature de l'activité de l'exploitant*

L'exploitant doit exercer une activité éligible au dispositif Girardin social c'est-à-dire avoir la qualité d'Organisme de Logement Social. A défaut la réduction d'impôt pratiquée est susceptible d'être remise en cause par l'administration fiscale.

#### *2 – Qualité des biens financés*

Il doit s'agir de logements ayant la qualité de biens neufs ou réhabilités et convertis en logements sociaux. A défaut ces investissements sont inéligibles au dispositif Girardin. Toute réduction d'impôt pratiquée dans un tel cadre serait donc illégale et susceptible d'être remise en cause par l'administration fiscale.

#### *3 – Non respect des autres dispositions légales*

En cas de non respect des autres dispositions légales (agrément préalable si programme immobilier supérieur à 2 millions d'euros, montant de la rétrocession au locataire, etc...), la réduction d'impôt pratiquée est susceptible d'être remise en cause.

#### *4 – Non respect de la durée d'exploitation du bien*

Dans le cadre d'une opération Girardin Social - LODEOM, la réduction d'impôt est accordée sous réserve que le bien, objet de l'investissement, soit loué pendant 5 ans, à des personnes physiques y élisant leur résidence principale, dans le respect de conditions de ressources et de montants de loyers, sous peine de voir l'opération requalifiée par l'administration fiscale qui serait susceptible de remettre en cause la réduction d'impôt pratiquée dans ce cadre.

#### *5 – Défaut de montage de l'opération*

Le défaut de montage imputable à l'opérateur aura pour conséquence une remise en cause de l'opération Girardin Social par l'administration fiscale.

### A - ARTICLE 199 UNDECIES C

- Modifié par [Ordonnance n°2013-837 du 19 septembre 2013 - art. 3](#)

I.-Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu à raison de l'acquisition ou de la construction de logements neufs dans les départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et dans les îles Wallis et Futuna si les conditions suivantes sont réunies :

1° Les logements sont donnés en location nue, dans les six mois de leur achèvement ou de leur acquisition si elle est postérieure et pour une durée au moins égale à cinq ans, à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à l'exception des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, à une société d'économie mixte exerçant une activité immobilière outre-mer, à un organisme mentionné à l'article L. 365-1 du même code ou, dans les collectivités d'outre-mer, à tout organisme de logement social agréé conformément à la réglementation locale par l'autorité publique compétente. L'opération peut prendre la forme d'un crédit-bail immobilier ;

2° Les logements sont donnés en sous-location nue ou meublée par l'organisme mentionné au 1° et pour une durée au moins égale à cinq ans à des personnes physiques qui en font leur résidence principale et dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par décret en fonction du nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement et de la localisation de celui-ci ;

3° Le montant des loyers à la charge des personnes physiques mentionnées au 2° ne peut excéder des limites fixées par décret en fonction notamment de la localisation du logement ;

4° Les logements peuvent être spécialement adaptés à l'hébergement de personnes âgées de plus de soixante-cinq ans ou de personnes handicapées auxquelles des prestations de services peuvent être proposées ;

5° Une part minimale, définie par décret, de la surface habitable des logements compris dans un ensemble d'investissements portés simultanément à la connaissance du ministre chargé du budget dans les conditions prévues au VII est sous-louée, dans les conditions définies au 2°, à des personnes physiques dont les ressources sont inférieures aux plafonds mentionnés au 2°, pour des loyers inférieurs aux limites mentionnées au 3°. Un décret précise les plafonds de ressources et de loyers pour l'application du présent 5° ;

6° Une fraction, définie par décret, du prix de revient d'un ensemble d'investissements portés simultanément à la connaissance du ministre chargé du budget correspond à des dépenses supportées au titre de l'acquisition d'équipements de production d'énergie renouvelable, d'appareils utilisant une source d'énergie renouvelable ou de matériaux d'isolation. Un arrêté des ministres chargés respectivement du budget, de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'outre-mer fixe la nature des dépenses d'équipements concernées ;

7° A l'issue de la période de location mentionnée au 1°, les logements ou les parts ou actions des sociétés qui en sont propriétaires sont cédés, dans des conditions, notamment de prix, définies par une convention conclue entre leur propriétaire et l'organisme locataire au plus tard lors de la conclusion du bail, à l'organisme locataire ou à des personnes physiques choisies par lui et dont les ressources, au titre de l'année précédant celle de la première occupation du logement, n'excèdent pas des plafonds fixés par décret en fonction du nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement et de la localisation de celui-ci. Pour l'application du présent 7°, et nonobstant le 1°, la cession des logements et, le cas échéant, des parts ou actions des sociétés mentionnées au IV peut intervenir à l'expiration d'un délai de cinq ans décompté à partir de l'achèvement des fondations. La reprise

prévue au 3° du V ne trouve pas à s'appliquer si la location prévue au 1° prend fin à la suite d'une cession de l'immeuble au profit du preneur conformément au présent 7° ;

8° Un montant correspondant au moins à 65 % de la réduction acquise est rétrocédé par le contribuable sous la forme d'une diminution des loyers versés par l'organisme locataire mentionné au 1° et d'une diminution du prix de cession à l'organisme locataire ou, le cas échéant, aux personnes physiques mentionnées au 7°.

La condition mentionnée au 5° n'est pas applicable aux logements dont la convention mentionnée au 7° prévoit la cession à des personnes physiques à l'issue de la période de location.

II.-La réduction d'impôt est égale à 50 % d'un montant égal au prix de revient des logements minoré, d'une part, des taxes et des commissions d'acquisition versées et, d'autre part, des subventions publiques reçues. Ce montant est retenu dans la limite de 2 194 € hors taxes par mètre carré de surface habitable et, dans le cas des logements mentionnés au 4° du I, de surface des parties communes dans lesquelles des prestations de services sont proposées. Cette limite est relevée chaque année, au 1er janvier, dans la même proportion que la variation de la moyenne sur quatre trimestres du coût de la construction dans chaque département ou collectivité.

Un décret peut préciser, en tant que de besoin, la nature des sommes retenues pour l'appréciation du prix de revient mentionné au premier alinéa.

Le III de l'article 199 undecies B est applicable aux investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au présent article.

III.-La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure.

Lorsque le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû par le contribuable ayant réalisé l'investissement, le solde peut être reporté, dans les mêmes conditions, sur l'impôt sur le revenu des années suivantes jusqu'à la cinquième inclusivement.

IV.-La réduction d'impôt est également acquise au titre des investissements réalisés par une société civile de placement immobilier régie par les articles L. 214-114 et suivants du code monétaire et financier ou par toute autre société mentionnée à l'article 8 du présent code, à l'exclusion des sociétés en participation, dont les parts ou les actions sont détenues, directement ou par l'intermédiaire d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, par des contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B, dont la quote-part du revenu de la société est soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu, sous réserve des parts détenues par les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux visées à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, conformément à l'article L. 472-1-9 du code de la construction et de l'habitation, par les sociétés d'habitations à loyer modéré. Dans ce cas, la réduction d'impôt est pratiquée par les associés ou membres dans une proportion correspondant à leurs droits dans la société au titre de l'année au cours de laquelle les parts ou actions sont souscrites.

La réduction d'impôt est acquise, dans les mêmes conditions, au titre des investissements réalisés par une société soumise de plein droit à l'impôt sur les sociétés dont les actions sont détenues intégralement et directement par des contribuables, personnes physiques, domiciliés en France au sens de l'article 4 B, sous réserve des parts détenues par les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux visées à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, sous réserve des parts détenues, conformément à l'article L. 472-1-9 du code de la construction et de l'habitation, par les sociétés d'habitations à loyer modéré. En ce cas, la réduction d'impôt est pratiquée par les associés dans une proportion correspondant à leurs droits dans la société. L'application de cette disposition est subordonnée au respect des conditions suivantes :

1° Les investissements ont reçu un agrément préalable du ministre chargé du budget dans les conditions prévues au III de l'article 217 undecies ;

2° La société réalisant l'investissement a pour objet exclusif l'acquisition, la construction et la location des logements mentionnés au I.

Les associés personnes physiques mentionnés au deuxième alinéa ne peuvent bénéficier, pour la souscription au capital de la société mentionnée au même alinéa, des réductions d'impôt prévues aux articles 199 terdecies-0 A et 885-0 V bis et la société mentionnée ne peut bénéficier des dispositions prévues à l'article 217 undecies.

Le 11 de [l'article 150-0 D](#) n'est pas applicable aux moins-values constatées par les associés lors de la cession des titres des sociétés. Le 2° du 3 de l'article 158 ne s'applique pas aux revenus distribués par ces sociétés.

La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux parts ou actions dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du présent article sont réunies. L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses parts ou actions jusqu'au terme de la location prévue au 1° du I. Le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci.

V.-La réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle :

1° Les conditions mentionnées au I ou, le cas échéant, au IV ne sont pas respectées ;

2° L'engagement prévu au IV n'est pas respecté ;

3° Avant l'expiration de la durée mentionnée au 1° du I, les logements mentionnés au I ou les parts ou actions mentionnées au IV sont cédés ou leur droit de propriété est démembré. Toutefois, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de la propriété du bien résulte du décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que l'attributaire du bien ou le titulaire de son usufruit s'engage à respecter les engagements prévus, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès.

VI.-La réduction d'impôt prévue au présent article est également ouverte au titre de l'acquisition de logements achevés depuis plus de vingt ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs. Dans ce cas, la réduction d'impôt est assise sur le prix de revient des logements majoré du coût des travaux de réhabilitation et minoré, d'une part, des taxes et des commissions d'acquisition versées et, d'autre part, des subventions publiques reçues. La limite mentionnée au II est applicable.

VII.-Lorsque le montant par programme des investissements est supérieur à deux millions d'euros, le bénéfice de la réduction d'impôt prévue au présent article est conditionné à l'obtention d'un agrément préalable délivré par le ministre chargé du budget dans les conditions prévues au III de l'article 217 undecies.

VIII.-Un contribuable ne peut, pour un même logement ou une même souscription de parts ou d'actions, bénéficier à la fois de l'une des réductions d'impôt prévues aux articles 199 undecies A, 199 tervicies ou 199 septvicies et des dispositions du présent article.

Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.



IX.-Le présent article est applicable aux acquisitions ou constructions de logements réalisées entre la date de promulgation de la [loi n° 2009-594](#) du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer et le 31 décembre 2017.

## B- MODALITÉS D'APPLICATION DES AIDES EN FAVEUR DES INVESTISSEMENTS OUTRE-MER

L'entrée en vigueur des dispositions de l'article 21 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, initialement prévue au 1er juillet 2014, est reportée, la Commission européenne poursuivant l'examen de leur conformité avec le droit communautaire.

Ainsi la mise en œuvre des nouveaux crédits d'impôt prévus aux articles 244 quater W et 244 quater X du code général des impôts (CGI) en faveur de la réalisation d'investissements dans les départements d'outre-mer dans le secteur productif et en faveur du logement social est différée jusqu'à la décision attendue de la Commission.

Afin d'assurer la continuité d'application des dispositions d'aide fiscale à l'investissement outre-mer des articles 199 undecies A, 199 undecies B, 199 undecies C, 217 undecies et 217 duodecies du CGI, la Commission européenne a admis leur prorogation dans leur version antérieure à la loi de finances pour 2014 jusqu'à la date de sa décision autorisant la réforme et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2014.

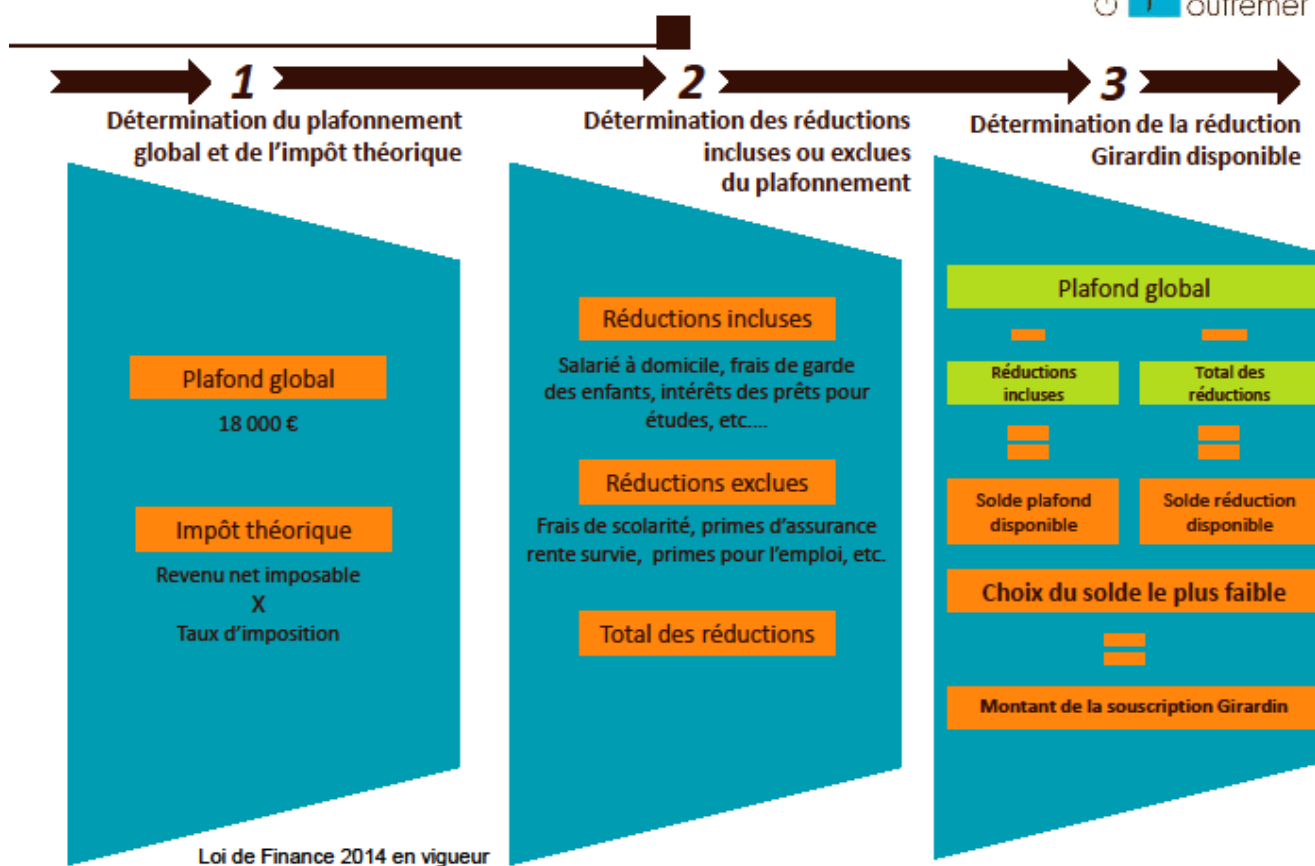
Il est rappelé que la Commission européenne avait déjà validé l'application de ces dispositifs jusqu'au 30 juin 2014.

La prorogation accordée par la Commission pour la période du 1er juillet 2014 jusqu'au 31 décembre 2014 est cependant soumise au respect des nouveaux plafonds d'intensité d'aide fixés dans les lignes directrices concernant les aides à finalité régionale pour la période 2014-2020, à savoir :

Taux d'intervention maximale des aides	Grandes entreprises	Moyennes entreprises	Petites entreprises
Guyane	55 %	65 %	75 %
Guadeloupe, Martinique, Réunion	45 %	55 %	65 %
Mayotte	70 %	80 %	90 %

Pour mémoire, le taux d'intensité d'aide correspond au cumul des subventions et aides publiques accordées à un investissement rapporté au montant total de cet investissement.

## Méthode en 3 étapes



## 14. VOS CONTACTS

**Adresse :** **ACI OUTREMER Financement**  
**19, Avenue de Villiers**  
**75017 Paris**

### ***Vos contacts***

---

<i>A PARIS</i>	<b>Téléphone 01 56 88 05 85</b>	Guillaume de La Selle – Directeur Commercial – gls@groupeaci.com
	<b>Télécopie 01 45 63 23 12</b>	Maryse Levaudi – Responsable des Partenariats – ml@groupeaci.com
		Ivan Glevarec – Responsable des Partenariats –
		ivan. glevarec@groupeaci.com
<i>AU SIEGE</i>	<b>Téléphone 05 96 42 59 59</b>	Laurent HOFFMANN – Directeur Opérationnel & Financier –
	<b>Télécopie 05 96 50 97 84</b>	lh@groupeaci.com

[www.groupeaci.com](http://www.groupeaci.com)

